

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Kaisa Prosperity Holdings Limited

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

截至2023年12月31日止年度的 經審核年度業績

年度業績摘要

- 截至2023年12月31日止年度的總收益較截至2022年12月31日止年度約人民幣1,783.9百萬元增加約0.6%至約人民幣1,794.3百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度的毛利較截至2022年12月31日止年度約人民幣471.1百萬元增加約2.2%至約人民幣481.3百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度的虧損約為人民幣437.6百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為溢利約人民幣106.6百萬元。
- 於2023年12月31日，總合同建築面積及總在管建築面積分別為約132.1百萬平方米及102.3百萬平方米，較2022年12月31日分別約132.7百萬平方米及94.5百萬平方米分別減少約0.5%及增加約8.2%。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團截至2023年12月31日止年度(「報告期」)的經審核年度綜合財務業績，連同截至2022年12月31日止年度之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	1,794,267	1,783,883
直接經營開支		<u>(1,312,920)</u>	<u>(1,312,776)</u>
毛利		481,347	471,107
銷售及市場推廣開支		(12,590)	(10,395)
行政開支		(189,859)	(229,366)
金融資產及合約資產虧損準備撥備		(698,562)	(125,372)
其他(虧損)/收益淨額	5	<u>(370)</u>	<u>24,391</u>
經營(虧損)/溢利		(420,034)	130,365
按公平值經損益入賬的			
金融資產公平值變動		(143,425)	(1,215)
於聯營公司之投資減值虧損		(24,070)	–
應佔聯營公司業績		6,306	10,530
融資成本	6	<u>(673)</u>	<u>(770)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(581,896)	138,910
所得稅抵免/(開支)	8	<u>144,312</u>	<u>(32,315)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(437,584)</u>	<u>106,595</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(449,984)	93,385
非控股權益		<u>12,400</u>	<u>13,210</u>
		<u>(437,584)</u>	<u>106,595</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 (每股以人民幣元列示)			
基本	9(a)	(2.92)	0.61
攤薄	9(b)	<u>(2.92)</u>	<u>0.61</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<u>(437,584)</u>	<u>106,595</u>
其他全面開支，包括重新分類調整 其後將不會重新分類至損益的項目 按公平值經其他全面收益入賬的 金融資產的公平值虧損，扣除稅項	<u>(11,250)</u>	<u>–</u>
年度其他全面開支，包括重新分類調整	<u>(11,250)</u>	<u>–</u>
年度全面(開支)/收益總額	<u>(448,834)</u>	<u>106,595</u>
以下人士應佔年度全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(461,234)	93,385
非控股權益	<u>12,400</u>	<u>13,210</u>
	<u>(448,834)</u>	<u>106,595</u>

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,250	23,559
無形資產		25,969	31,456
商譽		160,828	160,828
使用權資產	11	184,041	200,566
金融資產	12	184,306	342,731
於聯營公司之投資		34,292	53,233
其他應收款項		8,495	6,440
遞延稅項資產		309,865	89,576
		<u>927,046</u>	<u>908,389</u>
流動資產			
應收貿易賬款	13	393,552	828,845
其他應收款項		66,670	66,828
代表住戶付款		95,107	79,192
合約資產		52,460	113,636
應收關連人士款項		6,697	3,963
受限制現金		450	491
現金及現金等值項目		286,774	247,320
		<u>901,710</u>	<u>1,340,275</u>
流動負債			
應付貿易賬款	14	194,032	190,992
其他應付款項	14	359,556	324,373
合約負債		221,268	206,126
應付關連人士款項		4,081	9,629
租賃負債		5,636	5,362
應付所得稅		81,857	74,957
		<u>866,430</u>	<u>811,439</u>
流動資產淨值		<u>35,280</u>	<u>528,836</u>
資產總值減流動負債		<u>962,326</u>	<u>1,437,225</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	14	5,876	18,548
租賃負債		6,425	10,051
遞延稅項負債		10,492	11,864
		<u>22,793</u>	<u>40,463</u>
資產淨值		<u>939,533</u>	<u>1,396,762</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		867,561	1,332,790
本公司擁有人應佔權益		868,922	1,334,151
非控股權益		70,611	62,611
權益總額		<u>939,533</u>	<u>1,396,762</u>

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 公司資料

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點地址為中華人民共和國(「中國」)深圳市福田區南園路66號佳兆業中心A座507室。本公司股份於2018年12月6日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「葉昌投資」)，其為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資公司，而本公司董事視佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)為本公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表時所用的重大會計政策概述如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟於按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產及按公平值經其他全面收益入賬(「按公平值經其他全面收益入賬」)的金融資產按公平值計量則除外。

謹請注意，編製綜合財務報表時須作出會計估計及假設。儘管該等估計乃按管理層對現存事件及行動的最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於2023年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月)	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

本年度內應用新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載的披露並無產生重大影響。

採納新訂香港財務報告準則及修訂本對本年度及過往年度編製及呈列業績及財務狀況的方式並無產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及對香港詮釋 第5號(2020年)的相關修訂 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	具有契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	銷售及售後租回的合約負債 ²

¹ 生效日期尚未確定

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預計，適用的規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納，且預期有關規定於可見將來不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

4. 收益及分部資料

4.1 收益

- (a) 收益主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務的所得款項。本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度的收益分析如下：

服務類別	2023年		2022年	
	收益 人民幣千元	直接 經營開支 人民幣千元	收益 人民幣千元	直接 經營開支 人民幣千元
物業管理服務	1,338,099	1,031,662	1,248,191	964,885
交付前及顧問服務	155,811	117,568	239,941	182,324
社區增值服務	176,065	76,205	155,495	51,946
智能解決方案服務	124,292	87,485	140,256	113,621
	<u>1,794,267</u>	<u>1,312,920</u>	<u>1,783,883</u>	<u>1,312,776</u>

確認收益時間	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
—隨時間確認	1,751,380	1,740,812
—某一時間點確認	<u>42,887</u>	<u>43,071</u>
	<u>1,794,267</u>	<u>1,783,883</u>

截至2023年12月31日止年度，從佳兆業控股及其附屬公司(「佳兆業集團」)及其聯營公司及合營企業所產生收益佔本集團收益15%(2022年：19%)。除與佳兆業集團及其聯營公司及合營企業的交易外，本集團擁有大量客戶而彼等概無佔本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度收益10%或以上。

(b) 未達成的履約責任

就物業管理服務及交付前及顧問服務而言，在有權開具發票的金額與本集團至今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團將收益確認為相等於有權開具發票的金額。作為實際權宜方法，本集團已選擇不披露該等類型合約之剩餘履約責任。

就社區增值服務而言，該等服務於短時間內提供，且於年末並無尚未履行的履約責任。

就智能解決方案服務而言，於2023年及2022年12月31日，分配至餘下尚未履約或已部分履約義務的交易價格如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	9,748	123,073
超過一年	9,492	104,748
	<u>19,240</u>	<u>227,821</u>

上文披露的該等金額不包括已分配至履約義務的交易價格，該等交易價格已經履約但由於可變代價限制尚未確認。

4.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人(「主要營運決策人」)已審閱的報告釐定經營分部。本公司的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2023年及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

5. 其他(虧損)/收益淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	8,044	21,234
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(666)	(1,035)
(撇銷)/收回不可收回之應收貿易賬款及 其他應收款項以及代表住戶付款	(6,424)	2,652
外匯收益淨額	81	254
其他	(1,405)	1,286
	<u>(370)</u>	<u>24,391</u>

6. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資開支		
租賃負債利息開支	(673)	(770)
融資成本	<u>(673)</u>	<u>(770)</u>

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項後達致：		
核數師薪酬	1,600	1,500
員工成本—包括董事酬金		
—計入直接經營成本	660,671	691,959
—計入行政開支	145,301	167,040
有關智能解決方案服務的成本	87,485	113,621
短期租賃的租賃費用	20,171	15,975
其他稅項	7,215	8,238
業務招待費	9,262	7,632
折舊		
—物業、廠房及設備	5,271	6,876
—使用權資產	19,117	19,925
無形資產的攤銷	5,487	5,486
法律及專業費用	10,541	5,210
辦公室開支	14,288	16,636
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	143,425	1,215
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款	621,414	118,990
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	9,410	2,293
—合約資產	67,738	4,089
撇銷/(收回)不可收回之應收貿易賬款及 其他應收款項以及代表住戶付款	6,424	(2,652)
差旅費	4,564	3,851

8. 所得稅(抵免)/開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	77,349	65,334
遞延稅項	(221,661)	(33,019)
	<u>(144,312)</u>	<u>32,315</u>

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就該等年度估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。成都市佳兆業物業管理有限公司、重慶市佳兆業物業管理有限公司及柳州佳兆業物業管理有限公司於截至2023年及2022年12月31日止兩個年度的企業所得稅撥備乃按照估計應課稅溢利之15%計算。該等公司符合中國西部大開發下的合資格公司，可享優惠所得稅率15%。

深圳市佳科智能科技有限公司自2023年11月15日起取得高新技術企業(「高新技術企業」)證書，並已向地方稅務機關登記，合資格獲2023年至2025年三年期間享有優惠稅率15%。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅收法規，本集團已選擇就物業管理實體提交綜合報稅表，將與物業管理實體及若干由物業管理實體按酬金制管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘中國附屬公司於2008年1月1日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司附屬公司益勝投資(香港)有限公司可應用5%預扣稅率。

香港利得稅

截至2023年及2022年12月31日止年度，並無計提香港利得稅，因為本集團於該等年度並無來自或源自香港的應課稅溢利。

海外所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司根據英屬處女群島國際商業公司法於英屬處女群島註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

9. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按截至2023年及2022年12月31日止年度本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

	2023年	2022年
本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利總額(人民幣千元)	(449,984)	93,385
已發行普通股加權平均數	<u>154,110,000</u>	<u>154,110,000</u>
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(2.92)</u>	<u>0.61</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

	2023年	2022年
年內已發行普通股加權平均數	154,110,000	154,110,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	<u>—</u>	<u>—</u>
就計算每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<u>154,110,000</u>	<u>154,110,000</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(2.92)</u>	<u>0.61</u>

附註：

截至2023年及2022年12月31日止年度，由於股份的平均市價低於該等購股權之經調整行使價，因此計算年內每股攤薄(虧損)/盈利時，並無假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權已獲轉換。

10. 股息

董事會已議決不宣派截至2023年及2022年12月31日止年度的末期股息。

11. 使用權資產

	業主自用 租賃資產 人民幣千元	提供物業 管理服務 租賃資產 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	17,306	200,000	217,306
增添	4,254	–	4,254
終止租賃	(1,069)	–	(1,069)
折舊	(6,592)	(13,333)	(19,925)
於2022年12月31日及2023年1月1日	13,899	186,667	200,566
增添	5,264	–	5,264
終止租賃	(2,672)	–	(2,672)
折舊	(5,784)	(13,333)	(19,117)
於2023年12月31日	10,707	173,334	184,041

附註：根據本集團一家附屬公司與多名獨立第三方於截至2021年12月31日止年度內訂立的若干租賃協議，本集團獲授權利自2022年1月1日起計15年內使用若干中國非住宅物業，包括但不限於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金收入。租賃協議為不可註銷，本集團已支付總代價人民幣200,000,000元，並無進一步責任就使用租賃資產支付款項。該等使用權資產按成本扣除減值虧損(如有)列賬。

12. 金融資產

	按公平值 經損益入賬的 金融資產 人民幣千元	按公平值 經其他全面 收益入賬的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日			
非流動			
其他金融資產(附註(b))	184,306	-	184,306
於2023年12月31日的金融資產總額			<u>184,306</u>
於2022年12月31日			
非流動			
非上市股本投資(附註(a))	-	15,000	15,000
其他金融資產(附註(b))	327,731	-	327,731
於2022年12月31日的金融資產總額			<u>342,731</u>

附註：

- (a) 該金額指投資於中國成立的非上市實體的股本股份，該實體主要從事提供汽車行業的網上保險服務。由於中國經濟復甦較預期緩慢，本年度已於其他全面收益確認公平值虧損人民幣15,000,000元(2022年：人民幣零元)。
- (b) 該金額為就於2021年12月起計五年期間內銷售位於中國的若干非住宅物業(「物業」)的獨家權利支付的代價。根據相關合約安排，本公司一家附屬公司有權分佔售價超過與合約安排的交易對手協定的最低價格的部分的70%。附屬公司於物業售出前亦有權收取物業的租金收入。本公司董事認為上述獨家權利下的業務(即提供銷售服務)構成本集團一般業務一部分。

誠如相關合約安排所詳述，如有任何不足額，本集團於過往年度支付的金額可予以退還。

由於合約安排賦予本集團收取上述可變現金的合約權利，該資產被視為按公平值經損益入賬的金融資產。由於中國經濟復甦較預期緩慢，本年度已於損益確認公平值虧損人民幣143,425,000元(2022年：人民幣1,215,000元)。

13. 應收貿易賬款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	426,310	369,547
— 關連人士	860,633	731,275
	1,286,943	1,100,822
減：應收貿易賬款虧損準備	(893,391)	(271,977)
	393,552	828,845
其他應收款項		
其他按金	23,538	26,004
預付款項	19,060	17,748
代表員工付款	15,076	9,474
按包幹制代表住戶付款	21,018	22,394
其他	4,197	2,525
減：其他應收款項虧損準備	(7,724)	(4,877)
	75,165	73,268
其他應收款項總額	(8,495)	(6,440)
減：非流動部分的其他應收款項		
	66,670	66,828
流動部分		

附註：

- (a) 於2023年12月31日，本集團所有應收貿易賬款均以人民幣計值(2022年：所有均以人民幣計值)。
- (b) 來自物業管理服務的應收貿易賬款為於發出付款通知書時到期支付的應收貿易賬款。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務根據相關服務協議的條款收款，而本集團一般向客戶授予的平均信貸期介乎0日至90日。

於2023年及2022年12月31日，應收貿易賬款(計提虧損準備前)按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
180日內	495,049	431,383
181至365日	196,907	246,279
1至2年	302,794	386,813
2至3年	261,294	25,507
3年以上	30,899	10,840
	<u>1,286,943</u>	<u>1,100,822</u>

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	180,002	182,681
— 關連人士	14,030	8,311
	<u>194,032</u>	<u>190,992</u>
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	16,171	26,941
應計員工成本	87,264	87,423
其他應付稅項	8,843	7,665
已收按金	83,217	74,486
代表住戶收款	138,557	126,938
其他應付款項及應計費用	31,380	19,468
	<u>365,432</u>	<u>342,921</u>
其他應付款項總額	<u>365,432</u>	<u>342,921</u>
減：非流動部分		
其他應付款項	(5,876)	(5,077)
收購附屬公司應付代價	—	(13,471)
	<u>(5,876)</u>	<u>(18,548)</u>
非流動部分的其他應付款項總額	<u>(5,876)</u>	<u>(18,548)</u>
流動部分	<u>359,556</u>	<u>324,373</u>

應付貿易賬款包括應付本集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，信貸期介乎30至180日。根據發票日期，於2023年及2022年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	96,456	98,512
91至180日	39,497	40,832
181至270日	16,921	20,509
271至365日	12,019	10,644
超過365日	29,139	20,495
	<u>194,032</u>	<u>190,992</u>

15. 租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
不超過一年	<u>1,272</u>	<u>3,717</u>
	<u>1,272</u>	<u>3,717</u>

於2023年及2022年12月31日，本集團租用的員工宿舍及辦公室的租約為期一至十二個月。

於2023年12月31日，本集團已承諾租用員工宿舍及辦公室(租賃尚未開始)。該等租賃的未來現金流出總額為零(2022年：零)，已計入上表。

本集團為出租人

於2023年及2022年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃就樓宇收取之未來最低租金總額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
不超過一年	2,142	3,650
第二至五年	<u>1,350</u>	<u>246</u>
	<u>3,492</u>	<u>3,896</u>

租約初步為期一至五年，並於屆滿日期或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

業務回顧及前景

2023年，面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，中國經濟頂住外部壓力、克服內部困難，在戰勝挑戰中不斷發展壯大。在世界進入新的動蕩變革期、全球經濟增長動能不足的大背景下，中國全年經濟總量超過人民幣126萬億元、同比增長5.2%；經濟發展運行回升向好，高質量發展扎實推進，呈現出「穩」、「進」、「好」的特徵。

2023年，物業管理行業整體管理規模實現穩步增長，但受到上游房地產行業影響，整體增速放緩。物業管理行業持續貫徹高質量發展的主旋律。一方面，物業管理企業積極應對市場環境的變化，停止盲目追求規模，對於虧損的項目，主動「割捨」退出，從而「穩住」甚至「扭轉」現金流，同時更加注重有質量的拓展，有選擇、有目的的進行項目拓展，為可持續發展奠定基礎。另一方面，物業管理企業在行業發展回歸服務本質的背景下，深刻意識到客戶滿意度對企業發展的重要性，基於自身服務能力形成的差異化服務品質正在成為評估企業發展能力的重要因素，以品質服務提高滿意度，贏得業主及住戶的信賴。

2023年，國家出台了有關城市更新、城中村改造、保障性住房、社區養老及託幼等一系列政策，為物業管理行業的未來提供了更大的市場空間以及多元化發展路徑指引，也對物業管理行業的服務質量提出了更高、更專業的要求。

作為全國領先的城市綜合服務運營商之一，佳兆業美好始終以「美好正在發生」為引領，推行「用心力·全心意」的服務理念，將對品質的追求貫穿於物業管理整個過程中，並結合智能科技手段，更科學有效的細化物業管理的各個環節。為確保長期持續穩健經營，我們始終確立「至臻至誠，嚴謹規範，務實高效，持續改進」的質量方針，不斷提升服務品質，獲得客戶的相信與認可，品牌價值也逐漸獲得市場認可。

回顧2023年，行業挑戰依舊，佳兆業美好堅持「穩中求進，效益優先」的原則，深化服務、深耕業務、深盤經營，透過「內生增長+獨立拓展」雙輪驅動，保持了平穩、高質發展的良好態勢。本集團管理規模邁上新的臺階，在管面積增長至102.3百萬平方米，在管項目達到720個，累計進駐19個省份74座城市。

通過不懈努力，本集團先後獲選為「2023中國物業服務百強企業」、「2023中國特色物業服務領先企業」、「2023中國物業服務ESG發展優秀企業」、「2023中國五星級物業服務項目」、「2023中國物業管理上市公司20強」、「2023中國物業服務力百強企業」、「2023中國物業服務滿意度領先企業」、「2023中國物業城市服務領先企業」、「2023中國公建物業服務力TOP10企業」、「2023中國城市服務TOP20企業」、「2023中國物業服務企業優質服務體系—美好FUN服務體系」、「2023中國物業管理卓越標杆項目—深圳中央廣場」、「2023中國物業服務企業品牌價值100強」、「2023中國物業服務華南品牌企業30強」、「2023粵港澳大灣區物業服務力百強企業」以及「2023粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業」。

面對經濟環境的風雲變化及物業管理行業發展新格局，本集團會做好充分準備，持續踐行「服務·美麗中國」的發展願景，迎接未來的機遇與挑戰。

財務摘要

截至2023年12月31日止年度，本集團營業收益增長約人民幣10.4百萬元至人民幣1,794.3百萬元，較2022年同期營業收益增幅約0.6%。其中物業管理服務收益為人民幣1,388.1百萬元；交付前及顧問服務收益為人民幣155.8百萬元；社區增值服務收益為人民幣176.1百萬元；智能解決方案服務收益為人民幣124.3百萬元。

截至2023年12月31日止年度的毛利較截至2022年12月31日止年度約人民幣471.1百萬元增加約2.2%至約人民幣481.3百萬元。

截至2023年12月31日止，錄得綜合淨虧損約為人民幣437.6百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為綜合淨溢利約人民幣106.6百萬元。

豐富服務體系，夯實基礎服務

報告期內，本集團持續圍繞「全業態、全周期」的高品質服務場景，縱向精研服務的深度，橫向拓展服務的邊界，不斷豐富物業業態體系，新增發佈文旅業態物業服務體系，物業服務體系已覆蓋住宅、商業、寫字樓、文體場館、學校、高端案場、醫院、城市公建、文旅等9大業態產品體系。

2023年全新升級發佈「美好FUN」社區文化品牌體系(樂活FUN、樂鄰FUN、樂善FUN、樂享FUN)，涵蓋社區文化全周期、全場景、全齡段服務內容，提出「樂享美好生活FUN」的服務口號。同步上綫IP形象「佳小FUN」，為社區文化注入溫度，建立服務的情感鏈接，打造品牌特色。

在基礎服務品質方面，本集團以「強本固基，降本增收」為業務主綫，堅守品質，嚴控風險。開展「佳潤行動」及「遇見美好，滿意到佳」對客服務提升專項行動以及對在管項目開展了「春風沐佳」、「精誠築佳」、「滿意到佳」、「安心歸佳」等一系列品質提升行動；對社區的園林綠化進行養護、美化；對社區的設備設施進行翻新、修繕、升級；對社區的各項服務強化培訓、考核及回訪等監督管理；對客戶關鍵觸點崗位及對應的服務標準進行梳理和優化；持續提升人居環境及客戶體驗。

在社群營造、社區文化活動方面，佳兆業美好通過打造「美好公約」、「螢火蟲計劃」、「佳鄰佳親」和「閃亮紅星特色社區」服務體系，積極開展社區文化活動，倡導幼有所樂，老有所頤，青年有熱愛。以實際行動關愛老人，關心青少年成長，打造佳兆業美好特色社區服務體系，創造敦親睦鄰的美好社區，提升業主的幸福指數。

在打造安全、安心社區方面，佳兆業美好開展「警鐘長鳴」專項行動，通過開展消防、應急等演練活動，有效提高員工的消防安全專業技能和風險防範處置能力及業主、住戶的消防安全意識與應急避險能力，為業主、住戶的安全保駕護航。佳兆業美好逐步在深圳、廣州、惠州等城市的部分項目配備AED急救設施，通過對員工進行操作培訓、應急演練，以及完善應急援助方案，協助客戶實現多次緊急救助。

在節能減排方面，佳兆業美好在2023年繼續執行《能源節能管控操作指引》、《能耗管控情況考核辦法》等制度標準，「管理+技術+政策」多管齊下，利用照明、水泵、空調、綠化灌溉霧化微噴等節能改造技術，及日常精細化綠色運營管理，全年能耗下降顯著。

構建一刻鐘便民生活圈，打造第二增長曲綫

基礎服務是物業管理企業的「基本盤」，增值服務是物業管理企業的「增量盤」，通過拓寬做深增值服務，打造「第二增長曲綫」是物業管理企業的必然選擇。

社區生活空間作為深度粘合社會價值、生活價值的空間場景，如何將高質量的產品和貼心服務送達業主生活的方方面面，實現社區生活空間配套及運營的升級，賦能幸福美好生活一直是小K生活關注的重點。

2023年6月30日，佳兆業美好首家「小K生活展示館」在廣州隆重開業，隨後陸續在深圳、惠州等地區開業。小K生活展示館的設立，是佳兆業美好積極探索社區鄰里生活服務的重要里程碑。作為小K生活服務綫下體驗觸點，集合了社區團購、時令優選、家政維修、旅遊康養、全屋裝修、局部翻新、房屋租售、資產託管等增值服務為一體，實現產品體系的全面融合和升級，全方面覆蓋社區生活。同時，小K生活展示館還甄選了行業的頭部企業，打造一站式服務平台，綫上挑選、綫下體驗，帶來更優質的場景體驗，讓好的服務和產品「看得見、摸得著」。

2023年12月25日，佳兆業美好「鄰里生活圈」正式發佈。鄰里生活圈是以小K生活數字化服務平台為載體，聯合社區住戶和周邊商家打造的鄰里互助、共建共享的一刻鐘便民生活圈。為佳兆業社區住戶日常生活提供類型豐富、便捷可達的本地生活服務，打造生活品質高端、消費快捷便利、服務細緻高效、場景智慧創新的便民生態，讓居民足不出戶享受多元的便利服務，為美好生活助力。

佳兆業美好鄰里生活圈結合小K生活商城(綫上)及小K生活展示館(綫下)，構建覆蓋全、一站式、高品質的社區增值服務生態圈。未來，小K生活展示館將繼續在全國佳兆業美好社區快速拓展，鄰里生活圈將逐步推進鄰里平台的完善和普及，為服務基本民生、促進消費升級、暢通社區經濟微循環方面貢獻力量。

智能解決方案業務版圖持續點亮產品體系升級擴充

本集團旗下智能解決方案服務提供商深圳市佳科智能科技有限公司(「佳科智能」)，持續發力智能化第三方市場。目前已被389家開發商納入合格供應商庫。

2023年1月，佳科智能成功中標海倫堡集團「貴陽太陽湖人才小鎮」智能化工程項目，為佳科智能業務拓展助力。

2023年6月，佳科智能與綠地集團達成合作，共同建設「成都大豐綠地城」及「綠地遂寧1958文創產業園」項目，該項目的落地標志著雙方合作的開始，也為後期戰略合作提供了有力支撐。

2023年7月，佳科智能成功中標「筠城·南山春天」、「筠城·美麗瀧江」智能化工程項目，客戶再次選擇佳科智能，體現出對佳科智能的信任與肯定。

2023年9月，佳科智能成功中標「佛山南海會展中心」智能化工程項目，進一步加深佳科智能在灣區的品牌知名度及影響力。

2023年10月，佳科智能與綠地集團再次合作，共同建設「宜賓城際空間站」，體現客戶對佳科智能的認可，提升了合作深度。

2023年12月，佳科智能首次承接千萬級的「廣東溢達製衣廠」設備供應及智能化工程項目，為佳科智能在工業建築新業態打下良好基礎。

佳科智能產品進一步升級擴充。無人值守停車場系統及其相關產品，為物業管理實現了降本增效的目的；自主研發的高空拋物—慧眼系統相關產品，在眾多項目進行大規模安裝使用，運行期間慧眼系統為項目成功減少高空拋物事件的發生，極大程度減少人力物力監管投入；智能門鎖產品在原有的基礎上研發升級，功能更加多樣，產品的安全系數大幅度提升；利用雲計算、物聯網、大數據、人工智能等先進技術及無人值守設備，搭建雲停車私有雲服務器，承接停車場改造業務，打造佳科智能的雲停車品牌。

2023年5月，佳科智能榮獲國家「專精特新企業」認定。2023年11月，經過嚴格評審，佳科智能再次成功通過「國家高新技術企業」複審認定，顯示對佳科智能科技創新能力的認可，對提升佳科智能品牌形象具有重大意義。

佳科智能始終秉承「客戶至上、品質為先、勇於創新」的發展理念，向著「智慧城市整體解決方案服務商」的方向凝心聚力，砥礪前行。

未來展望

作為伴隨房地產開發業務而生的物業服務行業，具備「剛需+長周期」的專屬特徵，也是與客戶交互最頻繁的觸點。物業服務幾乎貫穿整個房地產後服務市場，具有巨大發展潛力。

2024年是新中國成立75周年，是「十四五」規劃的關鍵一年，隨著國家對民營經濟、房地產行業健康發展支持政策的不斷落地，我們對中國經濟光明前景充滿信心。

佳兆業美好將持續以高品質服務、高質量拓展為支撐，促進管理規模有序、有質、穩步擴張；持續延伸、拓寬增值服務鏈條，打造第二增長曲綫；持續強化品牌影響力。我們將繼續鞏固「基本盤」，打造「增量盤」，把握機遇迎難而上，腳踏實地傾力而為，借國家「以舊換新行動方案」的政策之風，開展換新進社區活動；積極試點社區養老業務，推動居家適老化、智慧化改造，滿足業主多樣化消費需求，為實現全面高質量發展而不斷努力。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專門為中高端物業提供全面的城市綜合服務，並專注於受國家宏觀戰略政策支持並具有高經濟發展活力的大都市區。自1999年起，本集團提供物業管理服務已24年，在具備強大經濟增長潛力的粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團現有的四大業務綫包括物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈，形成貫通上下游的整合服務範疇。

物業管理服務

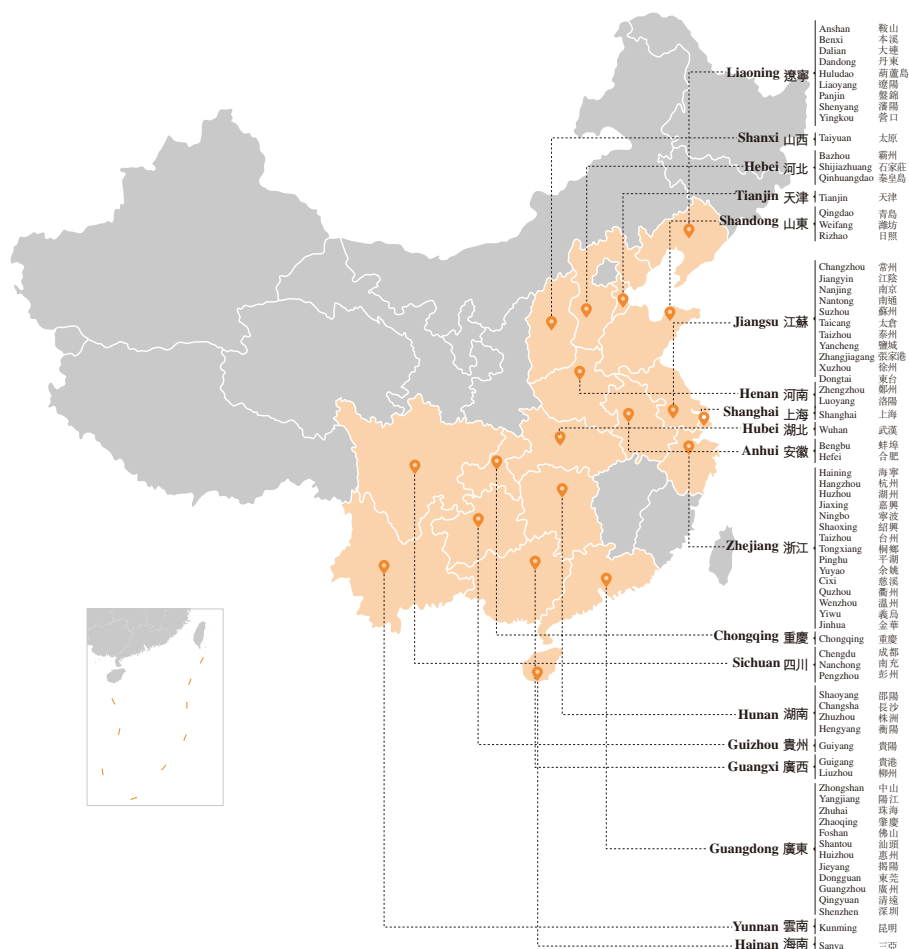
於2023年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國19個省份、直轄市及自治區的74個城市，總在管建築面積達102.3百萬平方米，總物業項目管理數量為720個，當中包括342個住宅社區及378項非住宅物業，市場拓展勢頭強勁，物業種類多元化，並發力公共城市服務，全域管理邁向新徵程。

下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	截至12月31日	
	2023年	2022年
合同建築面積(千平方米)	132,103	132,746
在管建築面積(千平方米)	102,294	94,518
在管物業數目	720	673

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2023年12月31日我們的在管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期的(i)總在管建築面積；及(ii)按地區劃分的在管物業數目明細：

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
粵港澳大灣區	22,769	141	19,409	108
長三角地區	58,797	474	57,066	477
環渤海經濟圈	5,937	38	4,823	35
華西	9,127	41	8,575	33
華中	5,664	26	4,645	20
總計	102,294	720	94,518	673

本集團透過內在增長及開發獨立第三方市場擴展業務。

下表載列本集團的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目於所示日期的變動：

	2023年		2022年	
	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目
於1月1日	94,518	673	90,267	672
新委聘	18,625	152	15,934	107
終止	(10,849)	(105)	(11,683)	(106)
於12月31日	102,294	720	94,518	673

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、醫院、學校、銀行、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園以及文化及旅遊設施等業態，以廣西、鹽城、揚州、嘉興等地為起點，加大政府平台合作，加大城市服務業務拓展。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。通過這兩種收費模式，本集團得以支出提供物業管理服務所招致的開支。

下表載列於所示年度／日期按物業種類劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2023年					2022年				
	在管建築		在管建築		項目數目	在管建築		在管建築		項目數目
收益 (人民幣千元)	%	面積 (千平方米)	%	收益 (人民幣千元)		%	面積 (千平方米)	%		
住宅社區	677,493	50.6	60,259	58.9	342	625,955	50.1	55,385	58.6	314
非住宅物業	660,606	49.4	42,035	41.1	378	622,236	49.9	39,133	41.4	359
總計	<u>1,338,099</u>	<u>100.0</u>	<u>102,294</u>	<u>100.0</u>	<u>720</u>	<u>1,248,191</u>	<u>100.0</u>	<u>94,518</u>	<u>100.0</u>	<u>673</u>

下表載列於所示年度／日期按收益模式劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2023年					2022年				
	在管建築		在管建築		項目數目	在管建築		在管建築		項目數目
收益 (人民幣千元)	%	面積 (千平方米)	%	收益 (人民幣千元)		%	面積 (千平方米)	%		
物業管理服務(包幹制)	1,283,536	95.9	77,276	75.5	610	1,193,055	95.6	70,816	74.9	577
物業管理服務(酬金制)	54,563	4.1	25,018	24.5	110	55,136	4.4	23,702	25.1	96
總計	<u>1,338,099</u>	<u>100.0</u>	<u>102,294</u>	<u>100.0</u>	<u>720</u>	<u>1,248,191</u>	<u>100.0</u>	<u>94,518</u>	<u>100.0</u>	<u>673</u>

需特別留意的是，就酬金制項目而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制項目而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。

下表載列我們於所示年度／日期按開發商類別劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2023年					2022年				
	收益		在管建築面積		項目數目	收益		在管建築面積		項目數目
(人民幣千元)	%	(千平方米)	%		(人民幣千元)	%	(千平方米)	%		
由佳兆業集團開發的物業	527,982	39.5	41,891	41.0	213	549,807	44.0	36,206	38.3	172
由獨立第三方物業開發商開發的物業	810,117	60.5	60,403	59.0	507	698,384	56.0	58,312	61.7	501
總計	<u>1,338,099</u>	<u>100.0</u>	<u>102,294</u>	<u>100.0</u>	<u>720</u>	<u>1,248,191</u>	<u>100.0</u>	<u>94,518</u>	<u>100.0</u>	<u>673</u>

本集團持續深耕獨立第三方物業開發商開發物業市場。於2023年，我們進一步加大對獨立第三方物業開發商所開發物業的合作比例，本集團於2023年12月31日管理由獨立第三方物業開發商開發的物業建築面積約為60.4百萬平方米，較2022年12月31日的約58.3百萬平方米增加約3.6%；另外，由獨立第三方物業開發商開發的項目收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣698.4百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣810.1百萬元。物業產業佈局更加合理，廣泛承接各類型物業業態，提供具備競爭力服務產品，本集團的物業管理服務整體發展趨勢良好。

交付前及顧問服務

本集團憑藉物業管理專業知識向市場提供多項交付前及顧問服務，以解決物業開發項目各階段所產生的問題。本集團在物業開發項目初期派遣駐場員工，向物業開發商就物業建築工地、預售示範單位及物業銷售場地提供秩序維護、清潔、接待訪客及維護服務；同時，亦向其他物業服務公司提供物業管理顧問服務。

於2023年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣155.8百萬元，佔截至2023年12月31日止年度總收益約8.7%，較2022年的收益約人民幣239.9百萬元減少約35.1%。該減少主要由於在國家宏觀經濟政策的影響以及房地產行業的市場狀況下，房地產開發商對服務的需求減少。

服務類別

交付前服務

交付前服務包括下列類別：

- **建築工地管理服務。**本集團主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會在少數情況下提供管理服務，如清潔及維護服務。在項目前期，本集團會派遣人員前往建築工地，以監管及維持工地秩序，並委派清潔員工到建築工地保持環境清潔。我們收取的定額費用須由物業開發商於服務合同期內分期付款；及
- **示範單位及物業銷售場地管理服務。**本集團派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。當物業開發商推廣其物業開發項目時，彼等一般會設置示範單位以向潛在買家展示物業。鑒於示範單位的人流量高且需要維護秩序、管理及維持示範單位，物業開發商一般委聘物業管理服務供應商提供該等專門服務。本集團亦協助物業開發商回應前臺的諮詢及維持物業銷售會場的秩序，指派饒富經驗的專業團隊到該等場地以滿足客戶的需要，並收取定額服務費作回報。

顧問服務

作為在業內擁有豐富經驗的物業管理公司，本集團亦向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。顧問服務為合作模式，透過在其他物業管理公司的業務實施我們的管理理念及成功的營運模式，從而協助該等公司業績增長及取得良好的市場口碑，繼而可將本集團的顧問業務擴展至新市場，向更多受眾展示我們的服務質素及能力。

社區增值服務

作為物業管理服務的延伸，本集團的社區增值服務旨在切合業主和住戶的生活及日常所需，提供各式各樣的產品及服務，提升客戶滿意度，並為業主和住戶提供更加健康及便捷的生活方式。

本集團通過小K生活為業主和住戶提供多元化的產品及服務，以滿足他們不斷變化的日常生活需求。作為本集團旗下社區增值服務品牌，小K生活推出以來，始終秉承「快捷高質，增值多彩生活」的服務理念，覆蓋住宅、商業、寫字樓、場館、公建等多種業態。經過不斷優化與發展，目前小K生活可主要分為(1)小K空間、(2)小K零售、(3)小K租售、(4)小K美居四大板塊，在小K零售板塊下進一步細化推出(a)小K商寫、(b)小K充電、(c)小K優選、(d)小K團購、(e)小K到家、(f)小K文旅等多個子單元產品體系。通過融合物業基礎服務、多元強供應鏈、前置倉等優勢，不斷提升社區增值服務力，以優質的產品和便捷的服務為生活添彩，打造用戶全生命周期的服務及產品標準化體系。

2023年6月30日，佳兆業美好首家「小K生活展示館」在廣州隆重開業，隨後陸續在深圳、惠州等地區開業。2023年12月25日，佳兆業美好「鄰里生活圈」正式發布。佳兆業美好鄰里生活圈結合小K生活(綫上)及小K生活展示館(綫下)，構建覆蓋全、一站式、高品質的社區增值服務生態圈。

2023年，本集團來自社區增值服務的收入約為人民幣176.1百萬元，增加13.2%。該增加主要由於在管物業數量有所增加，從而帶來更大客戶群，令本集團停車及空間租賃服務出現增長。

智能解決方案服務

佳兆業美好從客戶需求出發，以創新驅動技術變革，構建集數據化、智能化於一體的人與空間交互新方式。本集團附屬公司佳科智能堅持以「智慧城市整體解決方案服務商」為發展定位，以「5G+AIoT平台+生態設備應用與服務」打造高質量的多場景解決方案，服務內容包含社區、酒店、商業、園區、教育、醫療等多元領域，建立了綜合方案設計、自主研發產品、工程建設及運營維護為一體的智慧城市服務體系，以科技賦能城市發展，助力中國智慧城市建設。

佳科智能擁有「電子與智能化工程專業承包壹級」、「建築智能化系統設計專項乙級」、「安全技術防範系統設計、施工、維修三級」等資質，還獲得了「ISO9001質量管理體系」、「ISO50430建築質量管理體系」、「ISO14001環境管理體系」、「ISO職業健康安全體系」、「GB/T50430-2017工程建設施工企業質量管理體系」等一系列體系認證。

2023年5月，佳科智能榮獲國家「專精特新企業」認定。2023年11月，經過嚴格評審，佳科智能再次成功通過「國家高新技術企業」覆審認定，顯示對佳科智能科技創新能力的認可，對提升佳科智能品牌形象具有重大意義。

於2023年，本集團來自智能解決方案服務的收入約為人民幣124.3百萬元，下降11.4%。該減少主要由於國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致建設工程進展放緩所致。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)交付前及顧問服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智能解決方案服務。收益由2022年約人民幣1,783.9百萬元增加至2023年約人民幣1,794.3百萬元，增幅約0.6%。

下表載列於所示年度各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度				變動	
	2023年		2022年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,338,099	74.6	1,248,191	70.0	89,908	7.2
交付前及顧問服務	155,811	8.7	239,941	13.4	(84,130)	(35.1)
社區增值服務	176,065	9.8	155,495	8.7	20,570	13.2
智能解決方案服務	124,292	6.9	140,256	7.9	(15,964)	(11.4)
總計	1,794,267	100.0	1,783,883	100.0	10,384	0.6

- 物業管理服務收益，主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，有關收益由2022年約人民幣1,248.2百萬元增加至2023年約人民幣1,338.1百萬元，增幅約7.2%。該增加主要由於通過內在增長及開發獨立第三方市場擴展業務導致總在管建築面積增加所致。
- 交付前及顧問服務收益，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，收益由2022年約人民幣239.9百萬元減少至2023年約人民幣155.8百萬元，減幅約35.1%，該減少主要由於國家宏觀經濟政策、房地產行業市況，導致物業開發商對服務的需求減少所致。
- 社區增值服務收益，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃及增值服務產生的費用，收益由2022年約人民幣155.5百萬元增加至2023年約人民幣176.1百萬元，增幅約13.2%，該增加主要由於在管物業數量增加導致客戶基礎較大，導致本集團的停車場及空間租賃服務有所增長。
- 智能解決方案服務收益，其主要包括安裝及維護服務的費用，收益由2022年約人民幣140.3百萬元減少至2023年約人民幣124.3百萬元，減幅約11.4%，該減少主要由於年內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致建設工程項目進展放緩所致。

直接經營開支

本集團的直接經營開支主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化開支、其他稅項及其他。直接經營開支由2022年約人民幣1,312.8百萬元增加約人民幣0.1百萬元至2023年約人民幣1,312.9百萬元。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2022年約人民幣471.1百萬元增加至2023年約人民幣481.3百萬元，增幅約2.2%。本集團2023年的整體毛利率由2022年的約26.4%上升約0.4個百分點至約26.8%。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				變動	
	2023年		2022年		金額	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	人民幣千元	%
物業管理服務	306,437	22.9	283,306	22.7	23,131	8.2
—包幹制	251,874	19.6	228,170	19.1	23,704	10.4
—酬金制	54,563	100.0	55,136	100.0	(573)	(1.0)
交付前及顧問服務	38,243	24.5	57,617	24.0	(19,374)	(33.6)
社區增值服務	99,860	56.7	103,549	66.6	(3,689)	(3.6)
智能解決方案服務	36,807	29.6	26,635	19.0	10,172	38.2
總計	481,347	26.8	471,107	26.4	10,240	2.2

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2022年約22.7%上升約0.2個百分點至2023年約22.9%。上升乃主要由於本集團實施多項降本措施，積極管理本集團成本。

2) 交付前及顧問服務

本集團的交付前及顧問服務毛利率由2022年的約24.0%上升約0.5個百分點至2023年的約24.5%。上升乃主要由於年內低毛利率項目的收入貢獻減少。

3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由2022年約66.6%下跌約9.9個百分點至截至2023年的約56.7%。下跌乃主要由於若干毛利率較低之增值服務的收入貢獻增加。

4) 智能解決方案服務

本集團的智能解決方案服務毛利率由2022年約19.0%上升約10.6個百分點至2023年約29.6%。上升主要是由於毛利率較高的智能解決方案服務項目的收入貢獻上升。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2022年約人民幣10.4百萬元增加至2023年約人民幣12.6百萬元，增幅約21.2%。增加的主要原因是本集團增加市場拓展力度。

行政開支

本集團的行政開支由2022年約人民幣229.4百萬元減少至2023年約人民幣189.9百萬元，減幅約17.2%。該減少主要是由於優化組織架構，改善經營效益，導致員工成本減少所致。

金融資產及合約資產虧損準備撥備

本集團的金融資產及合約資產虧損準備撥備由2022年約人民幣125.0百萬元增加至2023年約人民幣699.0百萬元，增幅約459.2%，其中來自關連人士的應收貿易賬款減值撥備約為人民幣608.0百萬元。撥備增加主要是由於內地房地產行業持續疲弱及存在不確定性。

按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動

本集團的按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動由2022年約人民幣1.2百萬元增加至2023年約人民幣143.4百萬元，增幅約142.2百萬元。

所得稅抵免／(開支)

本集團於2023年錄得所得稅抵免約人民幣144.3百萬元，2022年則為所得稅開支約人民幣32.3百萬元。

年度虧損／(溢利)

本集團年度虧損為約人民幣437.6百萬元，截至2022年12月31日止年度則為溢利約人民幣106.6百萬元。虧損乃主要由於內地房地產行業持續疲弱及存在不確定性，導致(i)本集團交付前及顧問服務的收益下降；及(ii)與截至2022年12月31日止年度相比，基於審慎原則，來自關連人士的應收貿易賬款減值撥備增加。

流動資金、資本結構及財務資源

於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣286.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣247.3百萬元增加約人民幣39.5百萬元。

於2023年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣35.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣528.8百萬元)。於2023年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.04倍(2022年12月31日：約1.65倍)。

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團不存在任何其他貸款或借貸。

財資政策

本公司董事將繼續遵循審慎政策管理本集團之現金及現金等價物並維持強勁及穩健的流動資金狀況，以確保本集團準備就緒捉緊未來增長機遇。

商譽

於2023年12月31日，本集團錄得約人民幣160.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣160.8百萬元)的商譽，乃由於2019年完成收購嘉興大樹物業管理有限公司、江蘇恒源物業管理有限公司，2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司及2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就本年度計提減值撥備。

使用權資產

於2023年12月31日，本集團錄得使用權資產約人民幣184.0百萬元(2022年12月31日：約人民幣200.6百萬元)，本集團主要用於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業管理費、交付前及顧問服務費及智能解決方案服務費用。於2023年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣393.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣828.8百萬元減少約人民幣435.2百萬元，主要因為中國房地產行業持續疲弱及存在不確定性，基於審慎原則，來自關連人士的應收貿易賬款減值撥備增加。

其他應收款項主要包括按金、預付款項、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2023年12月31日，本集團的其他應收款項約為人民幣75.2百萬元，較2022年12月31日約人民幣73.3百萬元輕微增加約人民幣1.9百萬元。

代表住戶付款

代表住戶付款為本集團代表酬金制在管住宅社區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅社區支付的營運資金開支。於2023年12月31日，本集團的代表住戶付款約為人民幣95.1百萬元，較2022年12月31日約人民幣79.2百萬元增加約人民幣15.9百萬元，主要原因為本集團按酬金制管理的總建築面積增加。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。於2023年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約為人民幣194.0百萬元，較2022年12月31日約人民幣191.0百萬元增加約人民幣3.0百萬元。

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金、收購附屬公司應付代價及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團按酬金制就在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管理該等資金。於2023年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約為人民幣365.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣342.9百萬元增加約人民幣22.5百萬元。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔(2022年12月31日：無)。

資產抵押

於2023年12月31日，概無本集團資產作抵押(2022年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

截至2023年12月31日止年度本集團並無任何重大收購或資產出售。

資產負債比率

資產負債比率以於相關期末計息借款總額除以權益總值計算。於2022年及2023年12月31日，本集團的資產負債比率為零。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並未有任何或然負債(2022年12月31日：無)。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，業務以人民幣進行。於2023年12月31日，以港幣及美元計值的現金及銀行結餘為約人民幣4.0百萬元，該等款項須承受外匯風險。

本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及福利政策

於2023年12月31日，本集團聘用12,713名僱員(2022年12月31日：12,159名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及提升或改進彼等的生產技術。此外，於2019年6月18日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃詳情載於本公司日期為2019年4月29日的通函。

期後事項

除本公告所披露者外，直至本公告日期，概無任何其他重大期後事項。

遵守企業管治守則

董事會認為，高水平的企業管治標準對於為本集團提供框架以保障本公司股東(「股東」)權益、提升企業價值、制定業務策略和政策以及提升透明度及問責性而言實屬重要。

本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，並於報告期間一直遵從所有適用的守則條文。

審核委員會

審核委員會(「審核委員會」)協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。本公司報告年度的經審核年度業績已由審核委員會審閱，其成員包括三名獨立非執行董事，即劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生，而陳斌先生為審核委員會之主席。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至2023年12月31日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。於報告期內，董事會並無發現不遵守指引的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股息

董事並不建議派付2023年末期股息(2022年：無)。

核數師的工作範疇

有關本集團於截至2023年12月31日止年度的業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師開元信德會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表草擬本內所轉載的金額一致。開元信德會計師事務所有限公司在此方面的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行的核證工作，因此，開元信德會計師事務所有限公司並無對本公告作出任何保證。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於2024年6月21日(星期五)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2024年6月18日(星期二)至2024年6月21日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2024年6月17日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東週年大會

股東週年大會將於2024年6月21日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據聯交所上市規則所規定的形式刊印及寄發。

於聯交所及本公司網站內刊登年度報告

本年度的年度報告將在適當時間寄發至本公司股東及於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登。

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
廖傳強

香港，2024年3月22日

於本公告日期，董事會包括執行董事廖傳強先生、李海鳴先生、郭曉群先生、趙建華先生、牟朝輝女士及謝斌鴻先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。